

COLLEGEVOORSTEL



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Wethouder Welting

Datum B&W-vergadering 4 juni 2024

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team	Ruimtelijke Ontwikkeling		ONDERWERP			
Opsteller	Geelkerken, Niels		vaststelling "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg"			
Telefoon						
Datum	10 mei 2024					
Stuknummer	361030					
Uiterste datum						
AKKOORD	paraaf	datum	BESLUIT		DATUM	
			Conform besloten 04-06-2024			
			Raad	par	Datum	
			Deponeren archief		Datum	

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" uit 2012 geeft uw college de mogelijkheid om de bestemming "Groen" voor gronden binnen dat plan te wijzigen naar de bestemming "Woongebied". Op 19 december vorig jaar besloot uw college daartoe het ontwerp "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg" ter inzage te leggen. Daarop is één zienswijze binnengekomen. Vervolgens is het plan op enkele punten iets aangescherpt en is het nu klaar voor vaststelling door uw college.

VOORGESTELD WORDT

Uw college wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de in de Nota van Zienswijzen beschreven aanpassingen aan het ontwerp van het "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg",
2. het "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWvliegbasisWG3-VS01 gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 30 maart 2022,
3. De raad hierover te informeren met bijgaande raadsinformatiebrief,
4. vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is en
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

ONDERWERP

vaststelling "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg"

VOORGESTELD WORDT

Uw college wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de in de Nota van Zienswijzen beschreven aanpassingen aan het ontwerp van het "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg",
2. het "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355.BPWvliegbasisWG3-VS01 gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 30 maart 2022,
3. De raad hierover te informeren met bijgaande raadsinformatiebrief,
4. vast te stellen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage benodigd is en
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

In 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" vast, dat aansluit op het gelijknamige bestemmingsplan van de gemeente Soest. Samen voorzien de bestemmingsplannen in, onder andere, een nieuwe woonwijk langs de rand van de voormalige vliegbasis nabij Soesterberg Noord. Deze woonwijk wordt deels op het grondgebied van Zeist en deels op het grondgebied van Soest voorzien.

In 2012 was op verschillende delen van het terrein nog te veel geluidshinder van de bedrijven op het naastgelegen bedrijventerrein Soesterberg Noord. Hoewel duidelijk was, dat woningbouw op deze gronden op termijn gewenst zou zijn, kon toen nog geen woonbestemming aan die gronden worden toegekend. Door de geluidsoverlast stond immers niet vast dat een goed woonklimaat kon worden gegarandeerd. Door een sanering van de bedrijven die de geluidsoverlast veroorzaakten, zou de geluidssituatie kunnen (en moeten) verbeteren, zodat na de sanering deze gronden wél voor woningbouw bestemd kunnen worden.

De toenmalige Wet ruimtelijke ordening, die nu nog steeds van toepassing is op dit plan, bood voor dergelijke situaties de mogelijkheid van wijzigingsbevoegdheden. Die werden opgenomen voor twee gebieden binnen het grondgebied van Soest en één binnen het grondgebied van Zeist. Met het opnemen van deze laatste wijzigingsbevoegdheid besloot de gemeenteraad dat uw college bevoegd is om de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming Woongebied, wanneer aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Dit kan met voorliggend wijzigingsplan. Deze bevoegdheid van uw college is een uitzondering, omdat normaliter uitsluitend de raad bevoegd is om de bestemming van gronden te bepalen.

Zoals in de Toelichting van voorliggend wijzigingsplan beschreven staat, wordt inmiddels voldaan aan de voorwaarden, die de gemeenteraad heeft gesteld. Met additionele maatregelen kan worden voorkomen dat de voorziene woningen te veel hinder ondervinden van het bedrijventerrein. Het voorliggende plan borgt dat de woningen zullen voldoen aan de normen. Dit geldt ook voor de voorziene woningen in de wijzigingsgebieden die gelegen zijn binnen het grondgebied van de gemeente Soest. Het college van Soest heeft daarom een vergelijkbaar wijzigingsplan voor wijzigingsgebied 1 in 2023 vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk geworden. Het wijzigingsplan voor gebied 2 wordt binnenkort door het college van Soest vastgesteld.

Op 19 december vorig jaar besloot uw college daarom het ontwerp voor het "Wijzigingsplan Woongebied 3 Vliegbasis Soesterberg" ter inzage te leggen. Daarop is één zienswijze binnengekomen. Vervolgens is het plan op enkele punten aangescherpt, zonder dat de hoofdopzet van het plan veranderde. Het wijzigingsplan is nu klaar voor vaststelling door uw college.

ARGUMENTEN

1. *Woningbouw is gewenst*

De vaststelling van bijgaand plan is een noodzakelijke stap voor de nieuwe woonwijk, die hier voorzien is. Deze nieuwe woonwijk zal deels binnen de gemeente Soest en deels binnen de gemeente Zeist komen te liggen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" is onder andere vastgelegd, dat het gemiddeld aantal woningen niet meer mag bedragen dan 30 per hectare. Die bepaling blijft gelden. Dit betekent, dat in de hele woonwijk maximaal 600 woningen zullen komen. De proefverkaveling gaat echter uit van circa 240 woningen. Deze woningen leveren, samen met verschillende andere woningbouwprojecten van het programma Hart van de Heuvelrug, een wezenlijke bijdrage aan de realisatie van de gewenste extra woningen binnen de gemeente.

2. *Procedure past in de planvorming*

Meerdere partijen werken aan de realisatie van deze nieuwe woonwijk. Zo verbetert de gemeente Soest de geluidssituatie voor deze toekomstige woonwijk door het bedrijventerrein Soesterberg Noord te saneren. Ook doorloopt de gemeente Soest de procedures voor de twee wijzigingsgebieden, die op hun grondgebied zijn gelegen. Het zogeheten Wijzigingsplan 1 is reeds onherroepelijk. Wijzigingsplan 2 wordt binnenkort door het college van Soest vastgesteld. De provincie werkt aan de benodigde ontheffing voor de Wet natuurbescherming en laat de benodigde bodemsanering op het terrein, in samenwerking met het Rijk, uitvoeren. Bij deze voorbereidingen past het als uw college besluit bijgaand ontwerp wijzigingsplan vast te stellen. Zo lopen de verschillende voorbereidingen gelijk op en wordt onnodige vertraging zo veel mogelijk voorkomen.

3. *Geen milieueffectrapportage benodigd*

Voor grote ruimtelijke ontwikkelingen dient een milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden opgesteld en voor ontwikkelingen waarvan niet op voorhand zeker is of er grootschalige effecten op het milieu te verwachten zijn, dient via een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld te worden gebracht of er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Dit wordt geregeld in het Besluit m.e.r. dat nog steeds van toepassing is op voorliggend besluit. Dit besluit stelt dat een milieueffectrapportage moet worden opgesteld voor nieuwe woonwijken van 2.000 woningen of meer. Voorliggend plan voorziet in aanzienlijk minder woningen. Als onderdeel van het voorliggende wijzigingsplan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat er voor dit plan niet zulke bijzondere omstandigheden gelden, dat alsnog gevreesd zou moeten worden voor belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. De opgestelde aanmeldnotitie voldoet. Uw college wordt voorgesteld dit expliciet te besluiten.

4. *Raad informeren*

Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van uw college. Gelet op de bijdrage die voorliggend plan heeft op de gehele ontwikkeling van de woonwijk op de vliegbasis is het passend om de raad over de vaststelling te informeren. Daartoe is bijgaande RIB opgesteld.

KANTTEKENINGEN

PFAS verontreiniging

Tijdens bodemonderzoek ter voorbereiding op de realisatie van deze beoogde woonwijk is ontdekt dat de bodem plaatselijk verontreinigd is met PFAS (Per- en polyfluoralkylstoffen). Het betreft de locatie ter hoogte van de voormalige brandweerkazerne en de brandweeroefenplaats op de voormalige vliegbasis. Het is nodig om de grond en het grondwater te saneren om de natuur en het grondwater te beschermen en om de locatie geschikt te maken voor woningbouw. De provincie voert deze sanering uit, waarbij het Rijk bijdraagt aan de kosten.

De bodemsanering zal naar verwachting in 2026 afgerond worden. De grondwatersanering zal meerdere jaren in beslag nemen, waarna de kwaliteit van het grondwater nog geruime tijd gemonitord zal worden. Toch is het wenselijk om nu bijgaand wijzigingsplan vast te stellen en niet te wachten totdat de sanering is uitgevoerd. Mocht een belanghebbende gebruik maken van het recht om in beroep te gaan tegen dit besluit, dan kan de beroepsperiode samenvallen met de sanerings-werkzaamheden zodat verdere vertraging voorkomen wordt.

Zienswijze

Het ontwerp voor dit wijzigingsplan heeft vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze ingediend, nl. door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. In bijgaande Nota van Zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijze en de naar voren gebrachte argumenten. De stichting concludeert haar zienswijze met de stelling, dat de gemeente af zou moeten zien van woningbouw op de voormalige vliegbasis vanwege de hoge natuurwaarden aldaar. Zij roept de gemeente op om, als alternatief, de woonwijk te bouwen op het Kamp van Zeist.

In antwoord op deze oproepen wordt er op gewezen, dat de gemeenteraden van Soest en Zeist met het vaststellen van de bestemmingsplannen (ieder voor de delen van het plan op hun grondgebied), al definitief hebben gekozen voor de realisatie van deze woonwijk. Die bestemmingsplannen zijn, ook nadat de stichting daar beroep tegen heeft gevoerd, onherroepelijk in werking getreden. Het ligt nu dan ook buiten de

bevoegdheden van uw college om aan dit verzoek tegemoet te komen. Bovendien onderbouwt het plan zorgvuldig hoe op de juiste wijze wordt omgegaan met de aanwezige natuurwaarden. Daar waar wenselijk is dit in de Toelichting nog verder verduidelijkt en aangevuld naar aanleiding van deze zienswijze.

Geluidsniveaus

In de Toelichting en bijbehorende bijlagen wordt ingegaan op de te verwachten geluidsbelasting op de voorziene toekomstige woningen. Voornamelijk vanwege de nabij gelegen bedrijven is deze geluidsbelasting relatief hoog. Uit onderzoek is gebleken, dat aan alle te stellen normen voldaan kan worden, wanneer een groot geluidsscherm wordt gerealiseerd tussen deze bedrijven en de beoogde nieuwe woonwijk. De Regels voorzien daarom in een voorwaardelijke verplichting voor dit geluidsscherm.

Het meeste geluid wordt veroorzaakt door een 'groothandel in papier en afvalscheidingsbedrijf voor papier' op grondgebied van de gemeente Soest. De gemeente Soest is in gesprek met dit bedrijf over verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Als dit bedrijf op deze locatie wordt beëindigd en vaststaat, dat er geen nieuwe activiteit op deze locatie zal worden gestart met eenzelfde geluidsproductie, dan kan de woonwijk worden gerealiseerd zonder het genoemde geluidsscherm. Daarom is in de Regels ook de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de eerder genoemde voorwaardelijke verplichting.

SAMENSPEL

In de voorbereiding op het moederplan, bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" is, zoals gebruikelijk, gesproken met alle belanghebbenden. Toen is ook gesproken over de woonwijk en over de wijzigingsbevoegdheid die deze woonwijk mogelijk moet maken. Met de besluitvorming over het moederplan is dat deel van het samenspel al enkele jaren geleden afgesloten. De principiële keuze voor een woonwijk die toen gemaakt is, staat nu niet ter discussie. Wel konden belanghebbenden reageren op de wijze waarop het wijzigingsplan precies is uitgewerkt. Zoals hierboven (de tweede alinea bij Kanttekeningen) beschreven is, is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in bijgaande Nota van Zienswijzen.

FINANCIËLE TOELICHTING

De kosten van de ambtelijke inzet voor deze procedure worden gedekt door de leges, die hiervoor gelden. De kosten, die gepaard gaan met de sanering van de PFAS verontreiniging worden gedragen door de provincie en het Rijk. De kosten voor de ontwikkeling zelf zullen worden gedragen door de ontwikkelende partij, die in een later stadium nog geselecteerd zal worden. Het resultaat van de ontwikkeling zal ten goede komen aan het resultaat van het gezamenlijke programma Hart van de Heuvelrug, waar de ontwikkeling van de woonwijk onderdeel van uitmaakt.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het ontwerp van dit wijzigingsplan is vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Uw college heeft daarvoor gekozen in uw besluit van 19 december 2023 (nummer 276696). Op basis van het overgangsrecht rond de invoering van de Omgevingswet betekent dit, dat het 'oude recht' op basis van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Wanneer het plan is vastgesteld en in werking treedt, wordt het plan van rechtswege een onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (art. 22.1 Omgevingswet en artikel 4.6, lid 1, lid 1 onder h en i Invoeringswet Omgevingswet).

DUURZAME ASPECTEN

Wanneer het wijzigingsplan in werking is getreden en ook aan alle andere (planologische) voorwaarden wordt voldaan, zal door Provincie Utrecht een tender worden uitgeschreven om te bepalen welke ontwikkelaar de nieuwe woonwijk mag gaan bouwen. In de af te sluiten overeenkomsten met deze ontwikkelaar zullen naast financiële afspraken ook afspraken gemaakt worden over alle duurzame aspecten. Net zoals wij dan ook afspraken vastleggen over de stedenbouwkundige kaders, de woningdifferentiatie, etc. Op die manier worden gemeentelijke beleid en ambities vastgelegd.

De ontwikkeling van deze woonwijk moet, ten aanzien van duurzaamheid, ook gezien worden als onderdeel van het gehele programma Hart van de Heuvelrug. Dat programma voorziet in woningbouw en natuurontwikkeling in een evenwichtige verhouding. Daartoe is binnen het programma ook de rood-groenbalans opgesteld. Zo is, ondanks de bouw van een woonwijk in het groen, op programmaniveau een duurzame ontwikkeling geborgd.

UITVOERING

De provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist werken samen aan de uitvoering van de plannen voor deze nieuwe woonwijk. Wanneer de planologische besluiten, waaronder voorliggend wijzigingsplan, allemaal

genomen zijn, kan de tender worden uitgeschreven. Gezamenlijk bepalen de drie overheden welke criteria de winnende inschrijving zullen opleveren. De geselecteerde ontwikkelende partij zal vervolgens een ontwerp maken en de benodigde vergunningen aanvragen om vervolgens te gaan bouwen.

PLANNING

Zomer 2024	vaststelling wijzigingsplan en beroepsperiode
Tot 2026	sanering bodemverontreiniging (grondwaterkwaliteit wordt ook daarna nog gemonitord)
Daarna	Verkoop gronden en realisatie woonwijk

COMMUNICATIE

Voorgesteld wordt de raad met bijgaande RIB te informeren. Ook wordt de indiener van de zienswijze persoonlijk geïnformeerd over uw besluit. Daarnaast wordt uw besluit bekend gemaakt op de gebruikelijke wijzen, waaronder de gemeentelijke en landelijke website.

BIJLAGEN

Het ontwerp van het wijzigingsplan dat bestaat uit een Verbeelding (Plankaart), Regels en een Toelichting met verschillende bijlagen, waaronder de Nota van Zienswijzen, waarin de door te voeren aanpassingen aan het ontwerpplan staan beschreven.

De RIB

EVALUATIE

Het vastgestelde wijzigingsplan zal van rechtswege deel gaan uitmaken van het tijdelijke Omgevingsplan. Bij de omzetting van het tijdelijke Omgevingsplan naar het definitieve Omgevingsplan evalueert de raad de planologische situatie.